



PRIVATMEGLEREN

ARBOS GATE 1A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

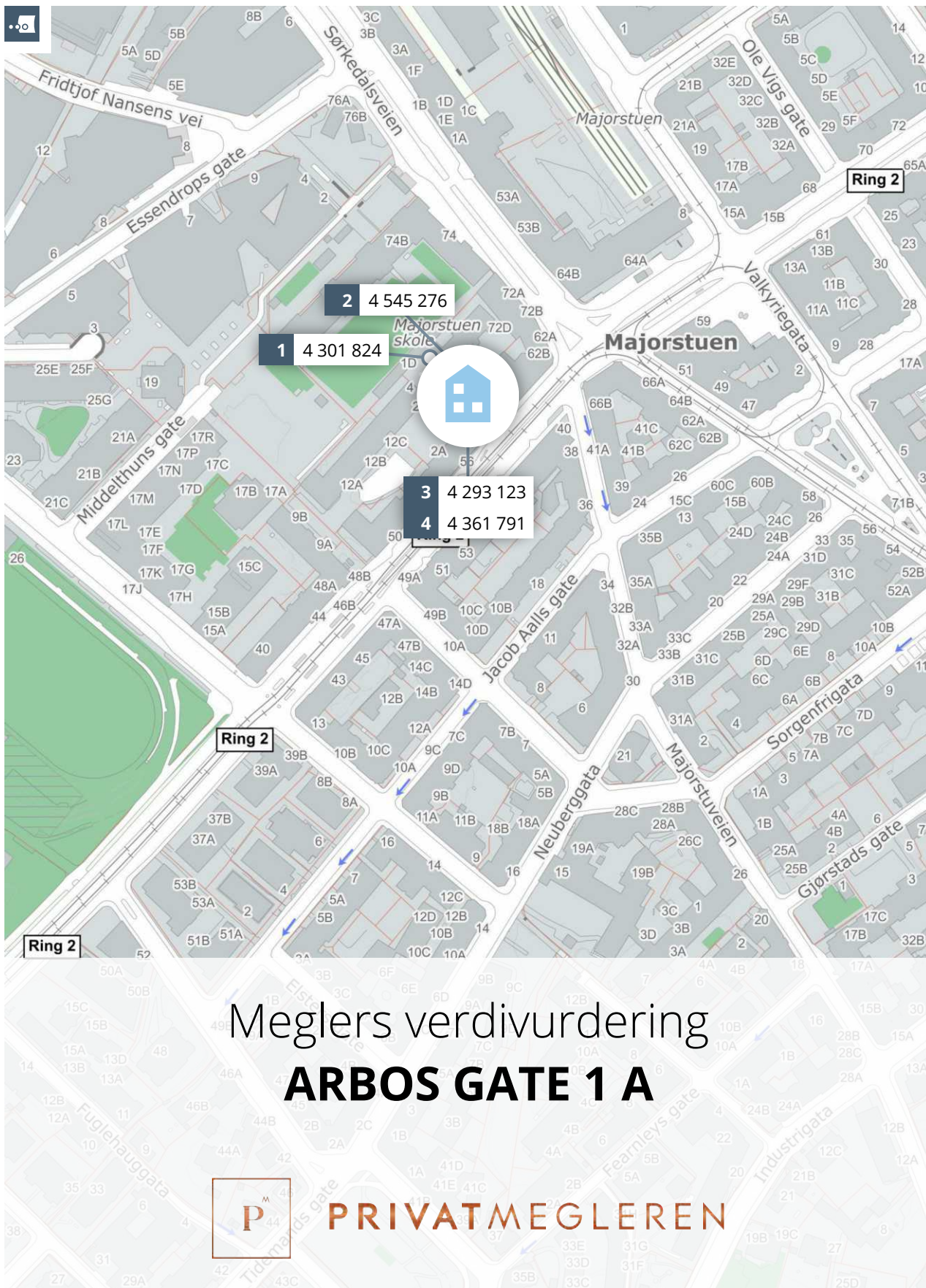
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 17.04.2026

Meglers verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglers beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglers verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Louise Cathrine Illebekk Laheld.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Arbos gate 1 A, 0368 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1897

GNR 215 BNR 1 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO

GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 8

Verdivurdert til

4 200 000

209 586

Fellesgjeld

4 409 586

Totalt

163 318

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	27 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1897					

Fellesutgifter	3 157
Formue	30 234
Soverom	1
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Arbos gate 1 D 26 m ² 1897 2. etg 1 sov	14.04.2026	4 150 000	4 100 000	201 824	4 301 824	165 455
2 Arbos gate 1 B 29 m ² 1897 2. etg 1 sov	13.06.2025	4 400 000	4 345 000	200 276	4 545 276	156 734
3 Arbos gate 1 A 28 m ² 1897 4. etg - sov	17.11.2025	4 150 000	4 100 000	193 123	4 293 123	153 326
4 Arbos gate 1 A 28 m ² 1897 5. etg - sov	24.11.2025	3 900 000	4 150 000	211 791	4 361 791	155 778

Leiligheten er attraktivt og sentralt beliggende på Majorstuen, i umiddelbar nærhet til Frognerparken og alt hva Majorstuen har å by på. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré, stue og kjøkken i åpen løsning, soverom med plass til dobbeltseng og delikat bad med opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har bad fra 2010/2011 og kjøkken fra 2014. Leiligheten fremstår delikat og lys med store vindusflater som gir rikelig med dagslys inn i boligen. Klassiske detaljer som stukkatur og rosetter er bevart.

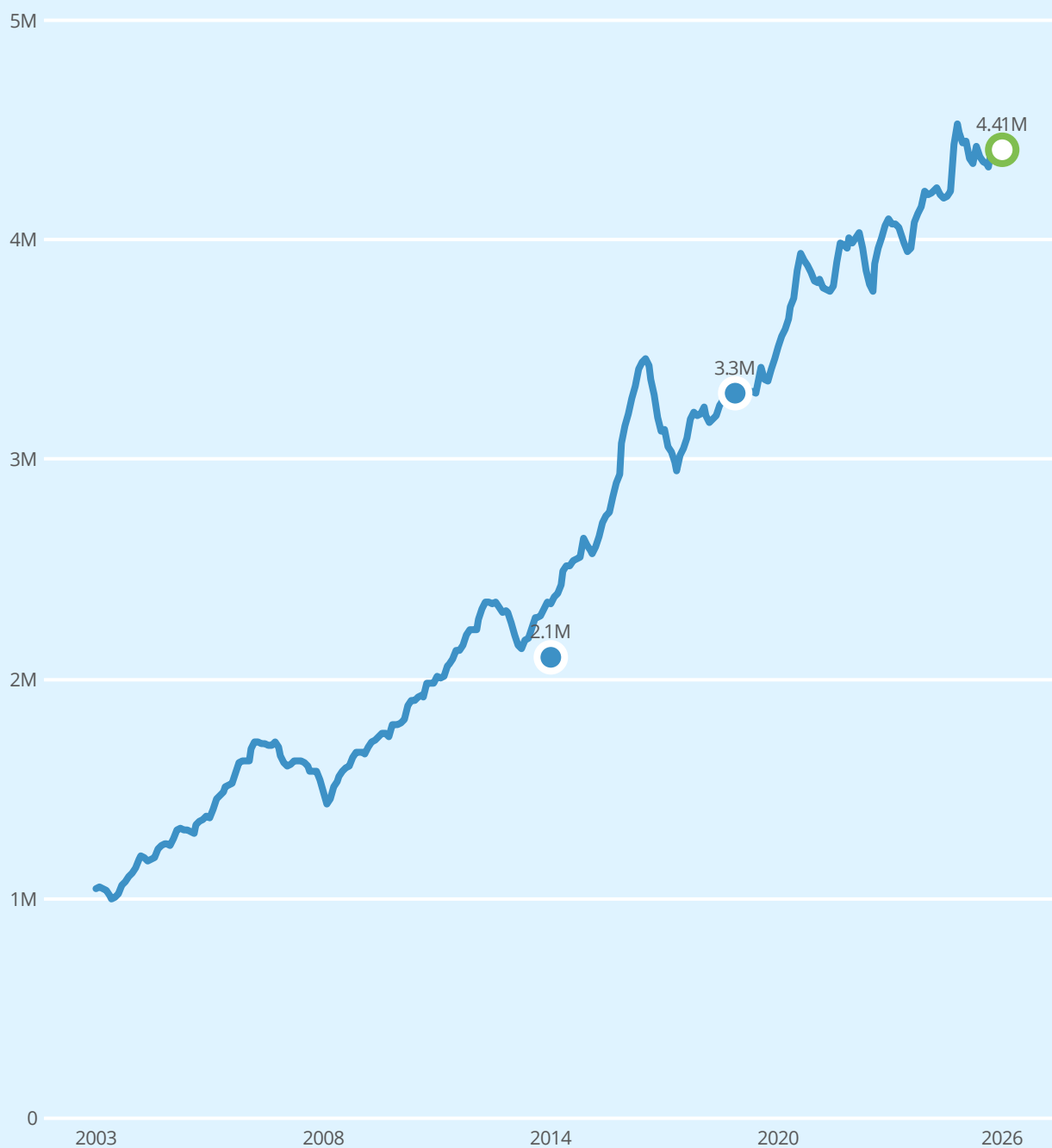
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

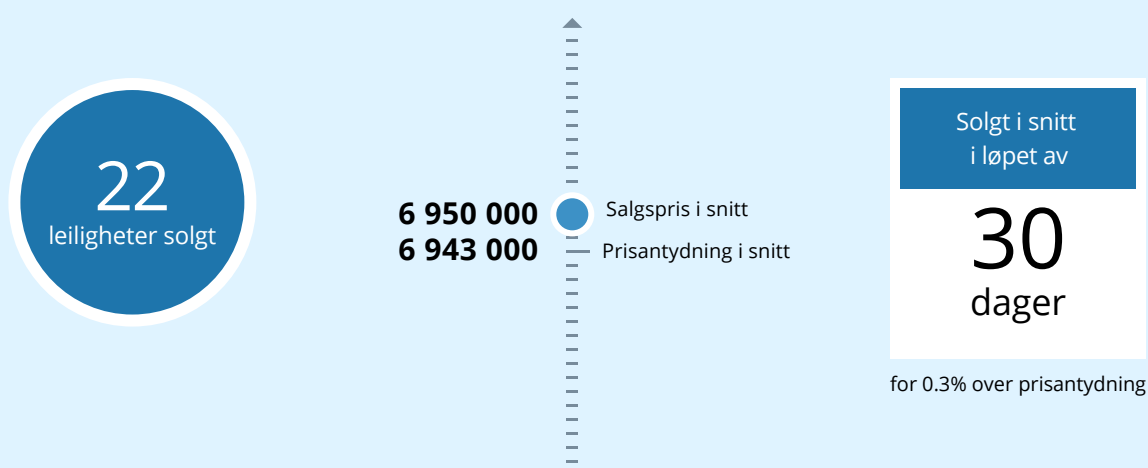
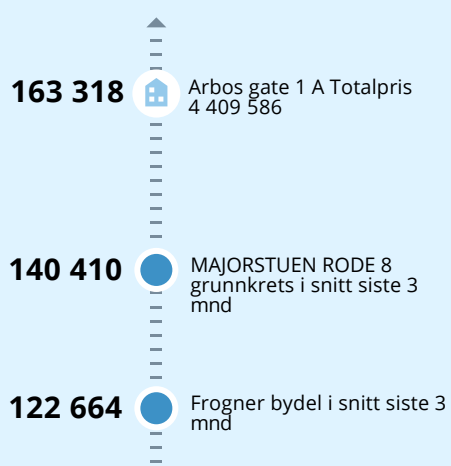
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
10.06.2019	19.06.2019	31.07.2019	3 190 000	3 300 000	0	3 300 000
08.09.2014	16.09.2014	20.11.2014	1 900 000	2 100 000	0	2 100 000



Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets nå



Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

Analyse m²-priser

Lån:

Lån i Nordea, lånenr 6030.81.30552 med flytende nom. rente 5,0% p.a. eff. rente 5,1% p.a. Lånebeløp 15 500 000,- utbetalt 15.09.2025.
Restsaldo pr. 13.04.2026 er kr 15 338 613,-. Lånet Innfris i juli 2050.

Ligningstall pr. 31.12.2025(innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 30 234,00
Andel gjeld: kr 209 586,00

Andelsbrev nr.: 5 pålydende kr 5 000,00
Leilighet nr. 05
Bolignr.: H0203

Opplysninger om tinglyste heftelser innhentes hos Statens Kartverk, Tinglysing Borettslag.

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:

<http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt/eigedomsskatt---borettslag-og-bustadaksjeselskap/>

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating, med kontaklinformasjon på leietakere skal meldes til styret.
Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Borettslaglova) § 4.2 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan kjøpe og eie inntil 10% av andelene), må megler/selger undersøke om grensen for antall andeler er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 1 andel i borettslaget, jfr. § 4.1.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer men avvente innbetaling av fellesutgifter til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaklinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom andelen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Aria Dlawer Barzenje

Mobil: 41268524

E-post: Arbogate1@styremail.no

Diverse informasjon:

Borettslaget har ikke forkjøpsrett, og godkjenning av nye eiere praktiseres ikke.

Ordinær generalforsamling 2019 vedtok å gi styret fullmakt til å selge deler av loftet i hht. gitte retningslinjer, se protokoll for mer informasjon.

Utleie skal skje i henhold til bestemmelsene i vedtektene og borettslagsloven.

Postkasseskilt kan bestilles på <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt>

For registrering av ringeklokke på mobil og de fleste andre praktiske forhold, kontakt styret.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær Generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styret

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Arbos gate 1 A, 0368 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 215, bnr. 1
 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 30 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 11256-2228

Eiendomsverdi ref nr: AH2501

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygården er oppført i 1897. Ombygging og oppussing er utført.
Nytt kjøkken i 2014. Badet er pusset opp i 2011/2012 iflg.
tidligere prospekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Murte vegger. Pusset og malte fasader.
Saltak tekket med takplater.
Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmer.
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Loftsbod på ca. 3,3 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Én-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger.
Malte himlinger.
Rosett og stukkatur i stue.
Etasjeskillere som trebjelkelag.
Malte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Badet er pusset opp i 2011/2012 iflg. tidligere prospekt.
Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av badet.
Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Synlig mansjett/membran mot klemring.
Vegghengt toalett. 45 cm servant med underskap. Dusjhjørne.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet
møblering og/eller tykke vegger. Fuktsøk med Protimeter
fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er
observert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, benkeplate i tre,
oppvaskkum i porselen, fliser over benk.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap
(kjøl/frys) og oppvaskmaskin.
Avtrekksheite/ventilator med omluft (kullfilter).
Nytt kjøkken i 2014 iflg. tidligere prospekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekran i skap på badet.
Automatisk vannstopp-system ifbm. varmtvannsberederen.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler.
Varmtvannsbereder på 120 l. plassert i entré.
Oppvarming med elektrisitet.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré.
32 A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn/lastbærende flåte.
Murt grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

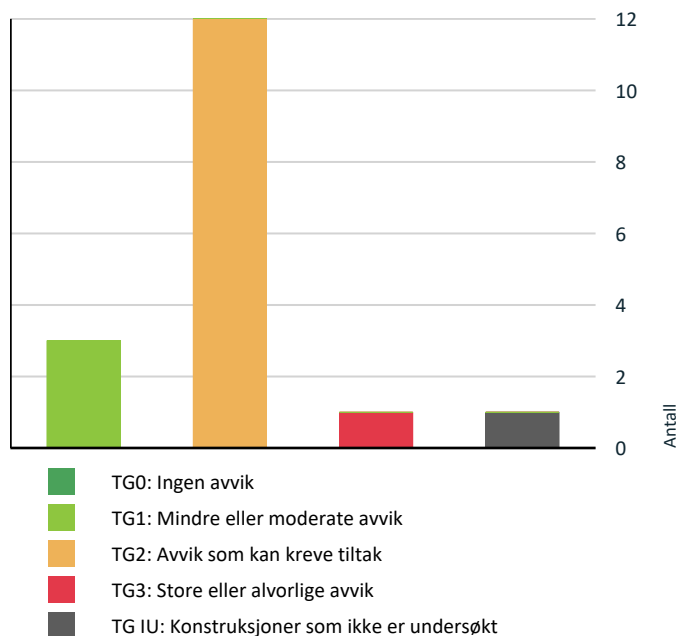
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.

Ved innsyn i Saksinnsyn, Oslo kommune, er det funnet
tegninger beskrevet som "Dagens situasjon" ifbm.
balkongsøknad, (Saksnummer -201903426 - Byggesak).
Tegningene samsvarer med dagens bruk, men med enkelte
forandringer av planløsningen, da soverommet er noe
utvidet.

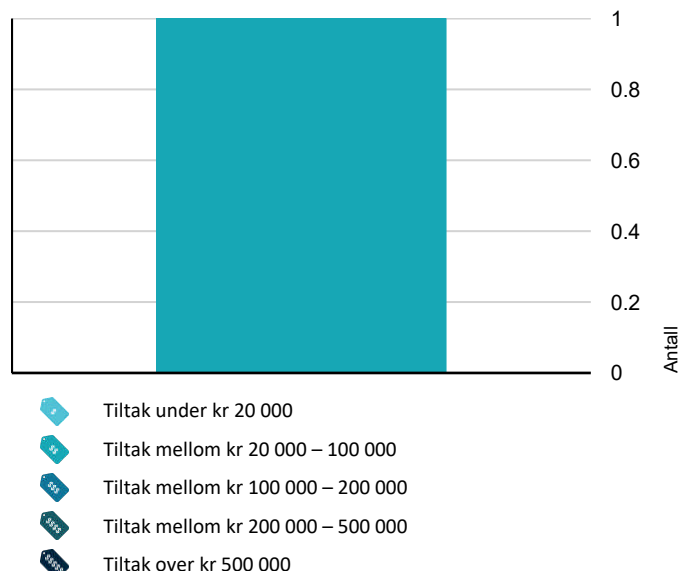
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue/kjøkken ble det registrert helningsavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren subber i karm/terskel.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruksslitasje på parkett. Noe riss i himlingen i stuen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.
Rørkurser er ikke merket.



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilering til friluft.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Løs koblingsboks på berederen.



Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Misfarget silikonfuger.



Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.



Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Noe bruksslitasje/fuktpåvirket servantskap.



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Noe fuktpåvirket benkeplate.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1897

Kommentar

Iflg. EDR

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmer.

Årstall: 2022

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Én-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger. Rosett og stukkatur i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje på parkett. Noe riss i himlingen i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue/kjøkken ble det registrert helningsavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulv bør avrettes ifbm. eventuell oppussing.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte formpressede dører.

Normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2011/2012 iflg. tidligere prospekt. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Misfarget silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling.
Silikonfuger bør byttes.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling som sprekker i flisfuger, løse fliser, e.l. Om dette oppstår må tiltak utføres for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Synlig mansjett/membran mot klemring.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk

2. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett. 45 cm servant med underskap. Dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Noe bruksslitasje/fuktpåvirket servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget systerne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet møblering og/eller tykke vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i porselen, fliser over benk.

Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin.

Nytt kjøkken i 2014 iflg. tidligere prospekt.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Noe fuktpåvirket benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket. Oppussing anbefales.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekkslette/ventilator med omluft (kullfilter).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekran i skap på badet.

Automatisk vannstopp-system ifbm. varmtvannsberederen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.

Rørkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Automatisk vannstopp-system bør monteres i kjøkken.

Rørkurser bør merkes.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilering til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontinuerlig ventilasjon av kjøkken til friluft bør etableres. F. eks. via ventilasjonskanal. Eventuelt bør utkast fra kjøkkenventilator ledes til friluft.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 l. plassert i entré.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs koblingsboks på berederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser/utbedring anbefales.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré. 32 A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det anses ikke nødvendig med en ny el-kontroll da det er utført kontroll 03.03.2025, med dokumentert "Sak avsluttet" den 07.03.2026. Kontrollen er utført av Rejlers Elsikkerhet AS, og ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

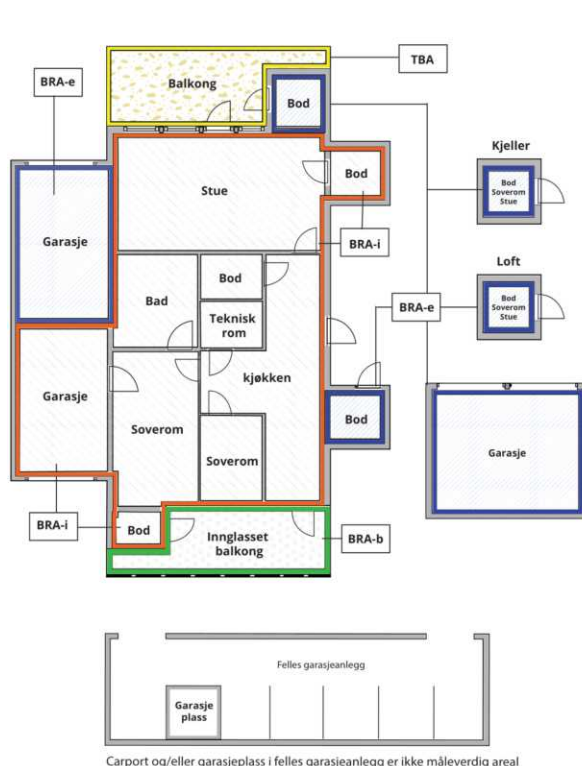
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		3		3	
2. etasje	27			27	
SUM	27	3			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. etasje	Entré, bad/wc, soverom, kjøkken, stue		

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,7 m

Loftsbod på ca. 3,3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ved innsyn i Saksinnsyn, Oslo kommune, er det funnet tegninger beskrevet som "Dagens situasjon" ifbm. balkongsøknad, (Saksnummer -201903426 - Byggesak). Tegningene samsvarer med dagens bruk, men med enkelte forandringer av planløsningen, da soverommet er noe utvidet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Geir Csisar	Takstingenør
	Odd Nytrøen Sagbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	1		0	797.5 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Arbos gate 1 A

Hjemmelshaver

Borettslaget Arbosgate 1

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203 / BORETTSLAGET ARBOSGATE 1	997391756	H0203	Enqvist Boligforvaltning AS, tlf. 22809595	Odd Nytrøen Sagbakken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet beliggende på Majorstuen i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 797,5 m²

Bebyggelsen

Veletablert område med eldre bebyggelse.

Denne boligen ligger i 2. etasje i en bygård over 5 etasjer.

Standard

Bygården er oppført i 1897. Ombygging og oppussing er utført.

Nytt kjøkken i 2014. Badet er pusset opp i 2011/2012 iflg. tidligere prospekt.

Én-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Ekstra takhøyde i stue.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AH2501>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260018
Adresse	Arbos gate 1A		
Postnr.	0368	Sted	OSLO
Selgers navn	Odd Nytrøen Sagbakken		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

26.07.2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Litt forskjell i høyden på gulvet i leiligheten. Dokumentert i tilstandsrapport.

Terrasser/Fasader/Vinduer

Initialer selger:

O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasade har blitt pusset opp og vinduer skiftet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble gjort i regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Initialer selger:
O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rejlers elsikkerhet AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

16.04.2026

Signert av

Odd Nytrøen Sagbakken

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Borettslaget Arbosgate 1

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett og skal sendes ut til andelseiere senest åtte dager før generalforsamlingen.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har rett til å stemme i generalforsamlingen.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Skal generalforsamlingen kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinær generalforsamling, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle andelseiere er til stede i generalforsamlingen og stemmer for det, kan generalforsamlingen også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Andelseier kan, om ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hver andelseier har rett til å ta med en rådgiver, men rådgiveren har ikke rett til å uttale seg før generalforsamlingen har gitt samtykke til det.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Arbosgate 1

Ordinær generalforsamling i **Borettslaget Arbosgate 1** avholdes:

Tid: 12. mars 2026 kl. 17.00
Sted: Konghellegata 3, 0569 Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

- Sak 1** Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Felles vindusvask
Sak 5 Opprydding og beplanting i bakgården
Sak 6 Informasjon om rutiner ved brannalarm
Sak 7 Informasjon og retningslinjer ved kortidsutleie
Sak 8 Budsjett 2026
Sak 9 Valg

Oslo, 4. mars 2026

Styret i Borettslaget Arbosgate 1

Vedlegg

- | | |
|---|------------|
| ▪ Styrets årsrapport for 2025 | Side 1-3 |
| ▪ Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025 | Side 5-10 |
| ▪ Fastsettelse av styrehonorar for 2025 | Side 11 |
| ▪ Sak 4 - felles vindusvask | Side 12 |
| ▪ Sak 5 - Opprydding og beplanting i bakgården | Side 13 |
| ▪ Sak 6 - Informasjon om rutiner ved brannalarm | Side 14 |
| ▪ Sak 7 - Informasjon og retningslinjer ved kortidsutleie | Side 15 |
| ▪ Budsjett 2026 | Side 16-18 |
| ▪ Valg og tilbud fra ekstern styreleder | Side 19-30 |
| ▪ Fullmaktsskjema | Side 31 |

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Kristian Frederik Westre	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Thea Kristensen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Fridtjof Storm Flaate	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Sigrid Tranaas	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Julie Græsli Engebretsen	Valgt for 2 år i 2025

2. GENERELT OM SAMEIET

Borettslagets navn:	Borettslaget Arbosgate 1
Antall andeler:	56
Kommune:	Oslo
Borettslagets org.nr.:	997391756
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører::	Simen Solbu Stangebye
Revisor:	BDO AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	83701684

Borettslagets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør sørge for egen innboforsikring.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om Burettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante

regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle andelene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

- Styret har i samarbeid gjennomført årskontroll av branntavle og røykvarslere med Elotec.
- Videre har styret sammen med Norsk Brannvern AS gjennomført årskontroll av varslere i leiligheter og slukkeutstyr.
- For 2026 har styret innhentet tilbud fra Brannkontroll Norge AS for gjennomføring av årskontroll av varslere og slukkeutstyr i leiligheter.
 - Forventet gjennomgang er i april 2026
 - Oppdraget vil være ca kr 12 000 kr billigere enn tilsvarende kontroll med Norsk Brannvern AS

Elektrisk Anlegg

Sameiet har inngått et samarbeid med Brudevold Elektor AS i forbindelse med årlig El-sjekk og utbedring av sameiets elektriske anlegg.

- Det er planlagt årskontroll av elektrisk anlegg i juni 2026

Vannlekkasje på Tak

Det ble høsten 2025 oppdaget en mindre vannlekkasje på taket. Styret avtalt med Fagentreprenøren AS å ha en større befaring av taket når snøen har smelte våren 2026.

Skadedyr

Styret har i løpet av året fulgt opp kontroll av skadedyr i sameiet på kvartalsvis basis med skadedyr bekjemper Tingstad AS

Annet

Styrets arbeid består i det daglige av å besvare e-post og telefoner/sms'er fra beboere, meglere, forretningsførere, vaktmester, etc. I tillegg håndterer styret fastsetting av budsjett og tilgang til dørklokke-system Defigo. Henvendelser styret håndterer gjelder bl.a. bistand ved kjøp/salg av leiligheter, generelle spørsmål fra beboere, bistand til nyinnflyttede og enkeltsaker fra beboere.

3. EIERSKIFTER

9 andeler har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Ny Bankforbindelse - Nordea

Styret har flyttet sameiets fellesgjeld på kr 15 300 000 til Nordea fra Boligbanken etter tilbud om lavere flytende rente på ca 4.8% nominelt (før 5.8%). Tilbudet er forventet å spare sameiet for om lag kr 150 000 i årlige renteutgifter. I forbindelse med oppussing av trappeoppganger har fellesgjelden økt med ca. 10% for å finansiere prosjektet. Opplåningen medfører at hver enkelt enhet også fikk økt sin andel fellesgjeld med ca. 10%.

Oppussing av Trappeoppganger

Styret ga aksept til MalerCompagniet AS for tilbud vedr. oppussing av trappeoppganger. Tilbudet er en fastpriskontrakt for oppussing og maling av sameiets trappeoppganger på totalt kr 590 000 eks. MVA. Arbeidet har forventet oppstart 2 uke i januar 2026 med ferdigstillelse mars/april 2026.

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Vedlikeholds historikk

- 2026: Oppussing av sameiets trappeoppganger
- 2024: Vedlikeholdsarbeid på tak av blikkenslager
- 2024: Oppgradering av Elektrisk anlegg
- 2024: Oppgradering av Brannanlegg og brannsikring
- 2023: Oppgradering av Brannanlegg og brannsikring
- 2022: Totaloppussing av Fasade inkl skifte av vinduer
- 2022/2023: Utbedret og iverksatt omfattende tiltak for bekjempelse av skadedyr i sameiet
- 2021/2023: Oppgradering av låssystem for sameiet
- 2011-2013: Gamle soilrør ble byttet ut med nye plastrør i forbindelse med oppussing av badene i sameiet.

Oslo, den 3. mars 2026

Styret i Borettslaget Arbosgate 1

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:

Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 393 916,-, mot et budsjettert overskudd på kr 282 209,-.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av borettslagets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at borettslagets resultat overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Borettslaget Arbosgate 1

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 342 812	1 342 517	1 278 588
Andre inntekter	2	1 282 680	1 272 000	1 260 132
Sum driftsinntekter		2 625 492	2 614 517	2 538 720
Styrehonorar		140 000	140 000	120 000
Andre personalkostnader	3	19 740	19 740	21 320
Kommunale avgifter		481 593	490 868	446 317
Vedlikehold	4	94 687	160 000	813 797
Kollektiv avtale TV/bredbånd		186 955	177 000	172 146
Driftskostnader	5	159 856	146 000	177 806
Honorarer	6	116 230	109 200	105 666
Forsikring		268 395	274 000	238 420
Andre kostnader	7	14 101	15 500	15 457
Sum driftskostnader		1 481 556	1 532 308	2 110 928
Driftsresultat		1 143 936	1 082 209	427 792
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	40 111	0	33 881
Finanskostnader	9	790 131	800 000	822 549
Netto finansresultat		-750 020	-800 000	-788 667
Årets resultat		393 916	282 209	-360 875
Overføringer				
Overført annen egenkapital		393 916	0	-360 875
Sum overføringer		393 916	0	-360 875

Balanse

Borettslaget Arbosgate 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	86 375 000	86 375 000
Sum anleggsmidler		86 375 000	86 375 000
Omløpsmidler			
Kundefordringer		4 074	3 941
Andre fordringer		137 641	113 716
Bankinnskudd mv.	11	2 207 766	588 165
Sum omløpsmidler		2 349 481	705 823
Sum eiendeler		88 724 481	87 080 823
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		290 000	290 000
Annen egenkapital		-13 297 501	-13 691 417
Sum egenkapital	12	-13 007 501	-13 401 417
Gjeld			
Borettsinnskudd		86 266 575	86 266 575
Langsiktig gjeld	13	15 338 613	14 133 734
Sum langsiktig gjeld		101 605 188	100 400 309
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		120 081	43 293
Leverandørgjeld		3 090	684
Påløpte kostnader		3 623	37 954
Sum kortsiktig gjeld		126 794	81 931
Sum gjeld		101 731 982	100 482 240
Sum egenkapital og gjeld		88 724 481	87 080 823
Pantstillelser		101 605 188	100 400 309

OSLO, 31.12.2025
Styret i Borettslaget Arbosgate 1

Kristian Frederik Westre
Styrets leder

Julie Græsli Engebretsen
Styremedlem

Fridtjof Storm Flaate
Styremedlem

Sigrid Grødal Tranaas
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Andel gjeld	1 095 936	1 095 000	1 088 100
Bredbånd	186 744	177 000	172 032
Sum	1 282 680	1 272 000	1 260 132

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740	16 920
Andre sosiale kostnader	0	0	4 400
Sum	19 740	19 740	21 320

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	0	15 000	41 875
Vedlikehold utearealer	0	3 000	0
Vedlikehold bygning innv.	2 000	0	0
Vedlikehold	0	0	26 352
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	51 719	60 000	107 401
Vedlikehold VVS	0	15 000	106 121
Forsikringsoppgjør	-6 000	0	-84 121
Vedlikehold elektro	0	15 000	88 826
Lyspærer, lysrør etc.	0	2 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	46 967	50 000	527 342
Sum	94 687	160 000	813 797

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	38 318	30 000	36 998
Renhold	64 480	60 000	58 260
Annen renovasjon	0	5 000	777
Skadedyrkontroll	6 100	6 000	9 740
Vaktmestertjenester	50 959	44 000	71 904
Dugnad	0	1 000	127
Sum	159 856	146 000	177 806

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	15 280	11 000	10 043
Forretningsførsel	91 200	91 200	88 076
Andel systemkostnader	4 000	4 000	1 000
Beboerportal	0	0	3 747
Nøkkeladministrasjon	2 875	3 000	2 800
Konsulent tjenester	2 875	0	0
Sum	116 230	109 200	105 666

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	3 200	3 500	3 100
Styreutgifter	4 400	3 000	0
Dugnader, Tilstelninger	0	3 000	0
Bankomkostninger	6 228	5 000	7 755
Diverse kostnader	273	1 000	4 602
Øreavrundning	0	0	0
Sum	14 101	15 500	15 457

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	110	0	798
Bankrenter	14 087	0	11 177
Utbytte fra Gjensidigestiftelsen	25 914	0	21 907
Sum	40 111	0	33 882

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter lån 9666.01.48776 BoligBanken	549 660	800 000	822 549
Renter lån Nordea 30552	240 471	0	0
Sum	790 131	800 000	822 549

Note 10 Varige driftsmidler

	Bygninger	Boliger inkl. tomter	Dok.avgifter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	2 727 384	82 272 616	1 375 000	86 375 000
Årets tilgang	-	-	-	-
Årets avgang	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	2 727 384	82 272 616	1 375 000	86 375 000
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-	-
Årets avskrivninger	-	-	-	-
Akkum. avskrivn. 31.12	-	-	-	-
Bokført verdi 31.12	2 727 384	82 272 616	1 375 000	86 375 000

Bygninger og tomter avskrives ikke. Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er nødvendig. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Borettslaget eier tomten hvor bygningene er oppført, denne er bokført til kr. 0

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.46072	867 583	177 523
9666.01.66375 spare. BB	221 114	410 642
NordeaKonto 60790567113	1 119 069	0
Sum	2 207 766	588 165

Note 12 Udekket tap

	Andelskapital	Annen EK	SUM
Udekket tap 01.01.	290 000	13 691 417	13 401 417
Årets resultat	0	393 916	393 916
Udekket tap 31.12.	290 000	13 297 501	13 007 501

Selskapets egenkapital er negativ.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Borettslaget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. Lånet vil fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 13 Langsiktig gjeld

Kreditor:	Boligbanken	Nordea
Lånenummer:	6030.81.30552	6030.81.30552
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2022	2025
Rentesats (nom.) pr 31.12.	Avsl.	4,75 %
Beregnet innfridd		15.05.2048
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	15 500 000
Lånesaldo 01.01.	14 133 734	0
Refinansiering og flytting av lånet	- 13 982 303	15 500 000
Ordinære avdrag i året	- 151 431	-161 387
Lånesaldo 31.12.	0	15 338 613
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag		13 466 000
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør		101 605 188
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør		86 266 575

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	623 892
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	393 916
Refinansiering og flytting av lån	1 517 697
Avdrag langsiktig gjeld	-312 818
C. Disponible midler 31.12	2 222 687
Årets endring i disponible midler	1 598 795
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	2 349 481
Kortsiktig gjeld	-126 794
= Disponible midler 31.12	2 222 687

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Sak 3**Fastsettelse av styrets honorar for 2025**

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:

Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 160 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 160 000,-. Styret fordeler honoraret internt.

Sak 4**Felles vindusvask****Forslagsstiller:** Ida Margrethe Johannessen**Flertallskrav:** Orienteringssak**Bakgrunn for saken:**

Det foreslås at borettslaget etablerer en felles ordning for utvendig vask av vinduer.

Vinduene slår utover, noe som gjør det vanskelig å få vasket alle ruter ordentlig fra innsiden. En profesjonell og felles løsning vil sikre grundig rengjøring, bedre sikkerhet og et helhetlig uttrykk på fasaden. Utvendig vindusvask er også en naturlig del av det løpende vedlikeholdet av fasade og bygård, og bidrar til å ivareta byggets verdi over tid

Sak 5**Opprydding og beplanting i bakgården****Forslagsstiller:** Ida Margrethe Johannessen**Flertallskrav:** Orienteringssak**Bakgrunn for saken:**

Det foreslås at borettslaget gjennomgår blomsterpottene i bakgården, som i dag fremstår som gjengrodde og med døde/ingen planter. Det bør vurderes enten å plante på nytt eller fjerne dødt og uhensiktsmessig beplantning, slik at bakgården fremstår ryddig og velholdt.

Sak 6 Informasjon om rutiner ved brannalarm

Forslagsstiller: Ida Margrethe Johannessen

Flertallskrav: Orienteringssak

Bakgrunn for saken:

Det vises til styrets tidligere uttalelse om utbedring og tydeliggjøring av rutiner etter hendelse i mai 2025.

Det har vært gjentakende usikkerhet knyttet til håndtering av brannalarm, ansvar for resetting av alarm, samt hvordan beboere skal forholde seg ved utløst alarm (evakuering, varsling av naboer m.m.).

Det foreslås at styret utarbeider og distribuerer skriftlig informasjon om gjeldende rutiner, slik at alle beboere er kjent med ansvar og fremgangsmåte ved fremtidige hendelser.

Sak 7**Informasjon og retningslinjer ved
kortidsutleie****Forslagsstiller:** Ida Margrethe Johannessen**Flertallskrav:** Orienteringssak**Regler for kortidsutleie i borettslag:**

I borettslag er kortidsutleie (som Airbnb) av hele boligen tillatt i inntil 30 døgn per kalenderår, uten at du trenger styrets samtykke, forutsatt at du selv bor der. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 30 dager gjelder totalt, uavhengig av om det er Airbnb eller gratis utlån til venner/familie.

Bakgrunn for sak:

Det har de senere årene vært en økning i slik utleie, særlig i vår- og sommerhalvåret. Dette har medført utfordringer knyttet til støy, forsøpling og manglende informasjon til leietakere om gjeldende husordensregler og bruk av fellesarealer.

Tydelige og felles regler vil bidra til forutsigbarhet for alle beboere og sikre at eventuell utleie skjer på en måte som ivaretar bomiljøet og fellesskapet.

Det foreslås at borettslaget vedtar felles retningslinjer for kortidsutleie, herunder utleie via Airbnb og lignende plattformer.

Sak 8**Budsjett 2026****Flertallskrav:**

Orienteringssak

Budsjettet for 2026:

Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 344 243,-.

Budsjettet forutsetter en økning av felleskostnader på 5% fra 01.01.26. Merk at borettslagets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen.

Budsjettet presenteres i generalforsamlingen som en orienteringssak.

Budsjett Borettslaget Arbosgate 1 for 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	1 409 953	1 342 812
Felleskostnader	1 409 953	1 342 812
3691 Andel gjeld	1 063 000	1 095 936
3764 Bredbånd	212 000	186 744
Andre inntekter	1 275 000	1 282 680
Sum driftsinntekter	2 684 953	2 625 492
5330 Styrehonorar	160 000	140 000
Styrehonorar	160 000	140 000
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	19 740
Andre personalkostnader	22 560	19 740
6320 Kommunale avgifter	496 500	481 593
Kommunale avgifter	496 500	481 593
6600 Vedlikehold bygning utv.	12 000	0
6605 Vedlikehold utearealer	3 000	0
6610 Vedlikehold bygning innv.	2 000	2 000
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	53 000	51 719
6620 Vedlikehold VVS	12 000	0
6622 Forsikringsoppgjør	0	-6 000
6625 Vedlikehold elektro	12 000	0
6626 Lyspærer, lysrør etc.	2 000	0
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	40 000	46 967
Vedlikehold	136 000	94 687
7691 Internet/ Bredbånd	212 000	186 955
Kollektiv avtale TV/bredbånd	212 000	186 955
6340 Strøm fellesanlegg	35 000	38 318
6360 Renhold	68 500	64 480
6381 Skadedyrkontroll	6 400	6 100
6785 Vaktmestertjenester	52 400	50 959
Driftskostnader	162 300	159 856
6700 Revisjon	12 000	15 280
6710 Forretningsførsel	94 900	91 200
6714 Andel systemkostnader	4 200	4 000
6716 Nøkkeldministrasjon	3 100	2 875
6750 Konsulenttenester	0	2 875
Honorarer	114 200	116 230
7500 Forsikringspremie	300 000	268 395
Forsikring	300 000	268 395
7400 Kontingenter	3 500	3 200
7710 Styreutgifter	4 650	4 400

Budsjett Borettslaget Arbosgate 1 for 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
7770 Bankomkostninger	5 000	6 228
7790 Diverse kostnader	1 000	273
Andre kostnader	14 150	14 101
Sum driftskostnader	1 617 710	1 481 556
 Driftsresultat	 1 067 243	 1 143 936
 Finansinntk. og finanskostn.		
8050 Renteinntekter kunder	0	110
8051 Bankrenter	0	14 087
8070 Andre finansinntekter	0	25 914
Finansinntekter	0	40 111
8152 Renter lån 9666.01.48776 BoligBanken	0	549 660
8153 Renter lån Nordea 30552	723 000	240 471
Finanskostnader	723 000	790 131
 Netto finansresultat	 -723 000	 -750 020
 Årets resultat	 344 243	 393 916

Sak 9 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i borettslag:

Generalforsamlingen velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Styrets innstilling:

Styreleder: Aria Barzenje Velges for 1 år i 2026 – honorar kr 100 000,-

Styremedlem: Sandra Natalie Noer Velges for 1 år i 2026 – honorar kr 39 000,-

Styremedlem: Styret mangler ett medlem, og beboere i borettslaget oppfordres til å melde sin interesse

Alternativ innstilling for ekstern styreleder (se vedlegg):

Styreleder: Carl Fredrik Arntzen Velges for 2 år i 2026 – honorar kr 140 000,- + kr 1300 i timen

Fornebu Forvaltning

Ekstern styreledelse boligselskaper

Ekstern styreledelse

- Styrearbeid blir stadig mer krevende – både faglig og menneskelig. Mens resten av verden ser mot KI, setter Fornebu Forvaltning søkelyset på det som skaper faktisk effekt: profesjonell ledelse, strukturert styrearbeid og solid forvaltning av boligselskapets verdier.

Om Fornebu Forvaltning

- Etablert 2019.
- Leverer styretjenester til boligselskaper, uavhengig av størrelse og selskapsform.
- I dag eksterne styreledere i nærmere 30 boligselskaper i Oslo og Akershus.
- Gjennomfører mellom 200 - 250 styremøter årlig.
- Gjennomfører cirka 50 årsmøter/generalforsamlinger årlig.
- Fokus på effektive styremøter med tydelige vedtak.



Om Fornebu Forvaltning

- Består av tre frittstående personer som til daglig hovedsakelig jobber som eksterne styreledere.
- I tillegg er det flere personer knyttet til Fornebu Forvaltning som har styrelederverv ved siden av sine faste jobber.
- Alle har lang og bred erfaring fra styrearbeid for boligselskaper og forvaltning av boligselskaper eller næringseiendom.
- Har tilgang til flere aktuelle kvalifiserte kandidater som påtar seg ekstern styreledelse.



Ekstern styreledelse

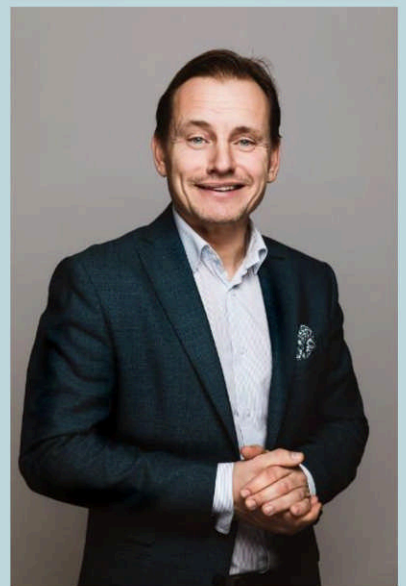
- Det etableres en avtale mellom boligselskapet og Fornebu Forvaltning for ekstern styreledelse
- Styreleder velges som privatperson i samsvar med boligselskapets vedtekter.
- Ekstern styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak.
- Styrehonorar til ekstern styreleder er forhåndsavtalt og utbetales månedlig.
- Gjennomfører styremøter hovedsakelig digitalt på dagtid, men tilpasser seg resten av styrets tilgjengelighet.

Carl Fredrik Arntzen (52 år)

Carl Fredrik er eier av Fornebu Forvaltning og er til daglig ekstern styreleder på heltid i Oslo og Akershus. Han har nærmere 20 års erfaring med forvaltning av boligselskaper og har tidligere jobbet som teamleder i Obos Eiendomsforvaltning. Han er også fast møteleder i flere store borettslag i Oslo. Han er også en erfaren kursholder innen flere områder av styrearbeid. Han er utdannet diplommarkedsfører fra Handelshøyskolen BI og NTNU.

Som styreleder har Carl Fredrik fokus på at alle i styret deltar aktivt i styrearbeidet. Delegering av oppgaver er sentralt og han gjennomfører regelmessige styremøter med fokus på tydelige vedtak. Møtene planlegges i god tid i forveien slik at styrets medlemmer har god forutsigbarhet på styrearbeidet. Han har fokus på at beboere skal få svar på sine henvendelser, selv om ikke alle nødvendigvis får det svaret de ønsker. Han vil være tilgjengelig for beboere på dagtid alle hverdager.

Carl Fredrik bor med samboer og tre barn (8 år, 11 år og 14 år) på Jar i Bærum.

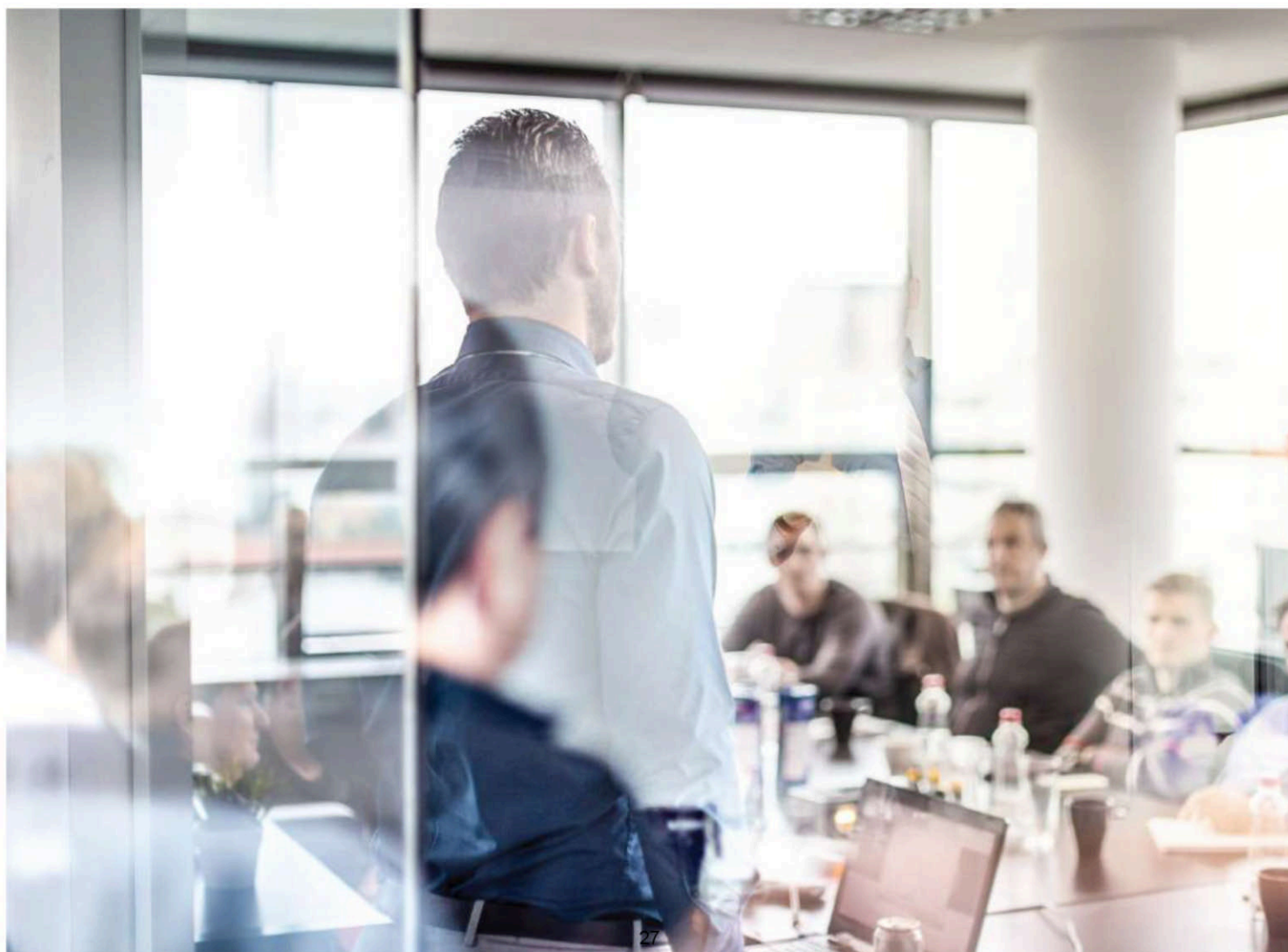


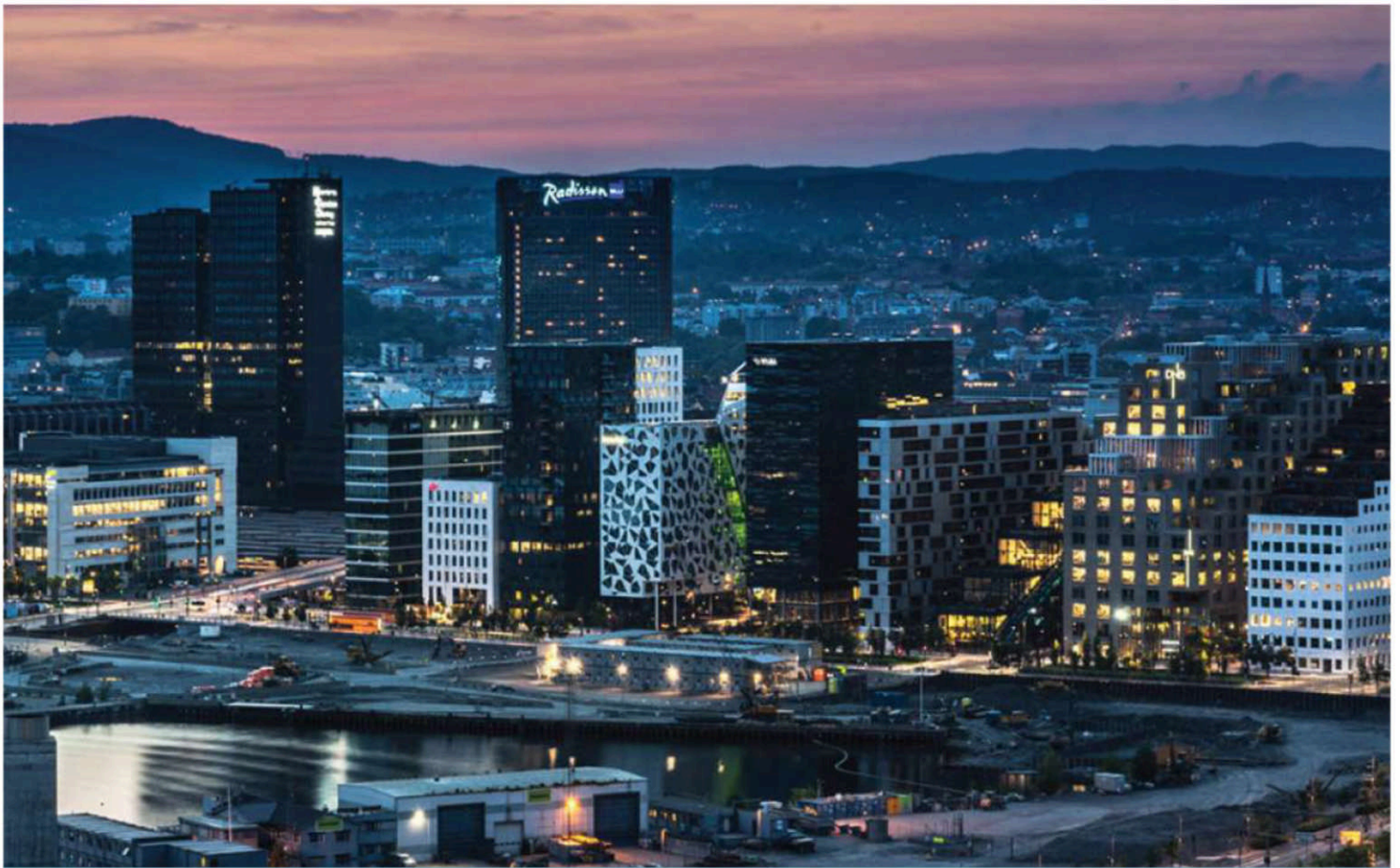


Tilbud ekstern styreledelse

Borettslaget Arbosgate 1

Oslo / 27.02.2026





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Borettslaget Arbosgate 1 org nr 997 391 756 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdrages varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Borettslaget Arbosgate 1 for en periode på to år fra våren 2026 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2028. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 24 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Borettslaget Arbosgate 1 skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- styreleder har personalansvar for borettslagets ansatt/ansatte. Dette ansvaret kan utføres av andre i styret om styret finner det nødvendig.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha tegnet styreansvarsforsikring.



Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Borettslaget Arbosgate 1 skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 144 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2027/28) reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 300 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/**Carl Fredrik Arntzen** har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Borettslaget Arbosgate 1

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Arbosgate 1
Tid: 12. mars 2026 kl. 17.00
Sted: Konghellegata 3, 0569 Oslo

Konstituering

- 10 andeler var representert, hvorav ingen andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Simen Solbu Stangebye fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Simen Solbu Stangebye ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Kristian Frederik Westre ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2025

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 393 916,- og en negativ egenkapital på kr 13 297 501,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2025.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.

Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 160 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Felles vindusvask - orienteringssak

Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

5. Opprydding og beplantning i bakgården - orienteringssak

Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

6. Informasjon om rutiner ved brannalarm – orienteringssak

Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

7. Informasjon og retningslinjer ved kortidsutleie – orienteringssak

Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

8. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 344 243 og forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.01.2026. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan.

Budsjettet ble tatt til orientering.

9. Valg

Hele styret var på valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Aria Barzenje	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Sandra Natalie Gersh Noer	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Hanne Woll	Valgt for 1 år i 2026

Styrets leder ble valg særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18.20.

Oslo 12. mars 2026

Simen Solbu Stangebye
møteleder

Kristian Frederik Westre
andelseier

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelseier i **Borettslaget Arbosgate 1** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinær generalforsamling.

Dato for generalforsamlingen	
	Sett inn dato

Navn på andelseier(e)	
	Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig	
	Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være andelseier eller ha noen spesiell tilknytning til borettslaget. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmektigen for en andelseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har i generalforsamlingen, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av generalforsamlingen.



Sentralbord:

22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:

post@enqvist.no

Nettside:

www.enqvist.no

Postadresse:

Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ARBOSGATE 1

Etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39

VEDTATT VED ORDINÆR GENERALFORSAMLING 13. mai 2014

ENDRET PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 24. juni 2015

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Arbosgate 1 med forretningskontor i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 56 andeler. Alle andelene har pålydende kr 5 000, bortsett fra andel 20 og 30, som har pålydende kr 10 000. Det er knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere, med de unntak som følger av loven.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett. For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

En andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Styret kan nekte fremleie dersom fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Generalforsamlingen kan fastsette ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggeomelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra leilighetenes areal.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av mellom tre og fem medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør for to år om gangen med mindre generalforsamlingen fastsetter annen tjenestetid. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgis revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

HUSORDENSREGLER

Borettslaget Arbosgate 1

Formålet med disse husordensreglene er å bidra til et best mulig bomiljø for alle som bor i borettslaget.

1. Ytre orden

Gårdsplass, trappeoppgang, korridorer, felles kjellerrom og loft må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Utearealer skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis husvegger, ikke skades. Fellesarealene skal holdes ryddig, leker og annet utstyr skal ryddes sammen etter bruk hver gang. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets uteområder. Det er ikke tillatt å røyke i bakgården.

2. Fellesarealer

Det er styrets ansvar å besørge vedlikehold og beplantning av borettslagets fellesarealer. Bruk og beplantning av disse arealer skal skje på en måte som ikke berører fellesarealenes enhetlige preg. Større endringer avklares på forhånd med styret.

3. Montering av utvendige persienner, markiser, parabolantennener, osv.

Montering av utvendige persienner eller markiser krever styrets tillatelse. Hvis slike kan settes opp, skal disse ha enhetlig farge og design som fastsettes av styret. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe parabolantennener og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag.

Navneskilt på ringeklokke og postkasse skal ha standard utførelse. Klistrelapper eller lignende som skilt godtas ikke, og vil bli fjernet av styret.

4. Avfallshåndtering

Søppel skal pakkes inn slik at lukt unngås og legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Ingen gjenstander, avfallsposer eller annet må under noen omstendighet hensettes i trapperom, kjeller eller andre fellesarealer. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

5. Brannsikkerhet

Bruk av åpen ild, dvs. røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding bruk av primus eller gassapparat, etc, er ikke tillatt i boder eller i andre fellesarealer innendørs.

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller slange og en eller flere røykvarslere i seksjonen han eller hun rår over. Andelseier har ansvar for at sentralkoblet røykvarslere i sin andel til enhver tid er tilkoblet. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

6. Arbeider i egen seksjon

Arbeider på røropplegg og elektrisk arbeid skal kun utføres av autoriserte firmaer. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes.

7. Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller bygningen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Enhver andelseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22 og 07 på hverdager og mellom kl. 23 og 09 i helgene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid.

Ettersom enkelte områder i bygget er svært lydt, ber vi alle om å ta ekstra hensyn til hverandre.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

Samtlige ytterdører skal til en hver tid holdes låst, b.la. for å unngå tyveri eller hæverk. Merk at dette også gjelder ytterdører til boder. Boder skal til enhver tid være merket.

8. Dyrehold

Det er anledning å holde dyr. Det forutsettes at dyreeier sørger for at dyreholdet er til minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom fellesarealene. Hunder skal holdes i bånd.

9. Dugnad

Styret i borettslaget kan innkalle til dugnad for rydding av fellesarealer og uteareal etter behov.

10. Utfyllende regler

Beboere må også rette seg etter oppslag og særskilte instruksjoner som gis av styret.

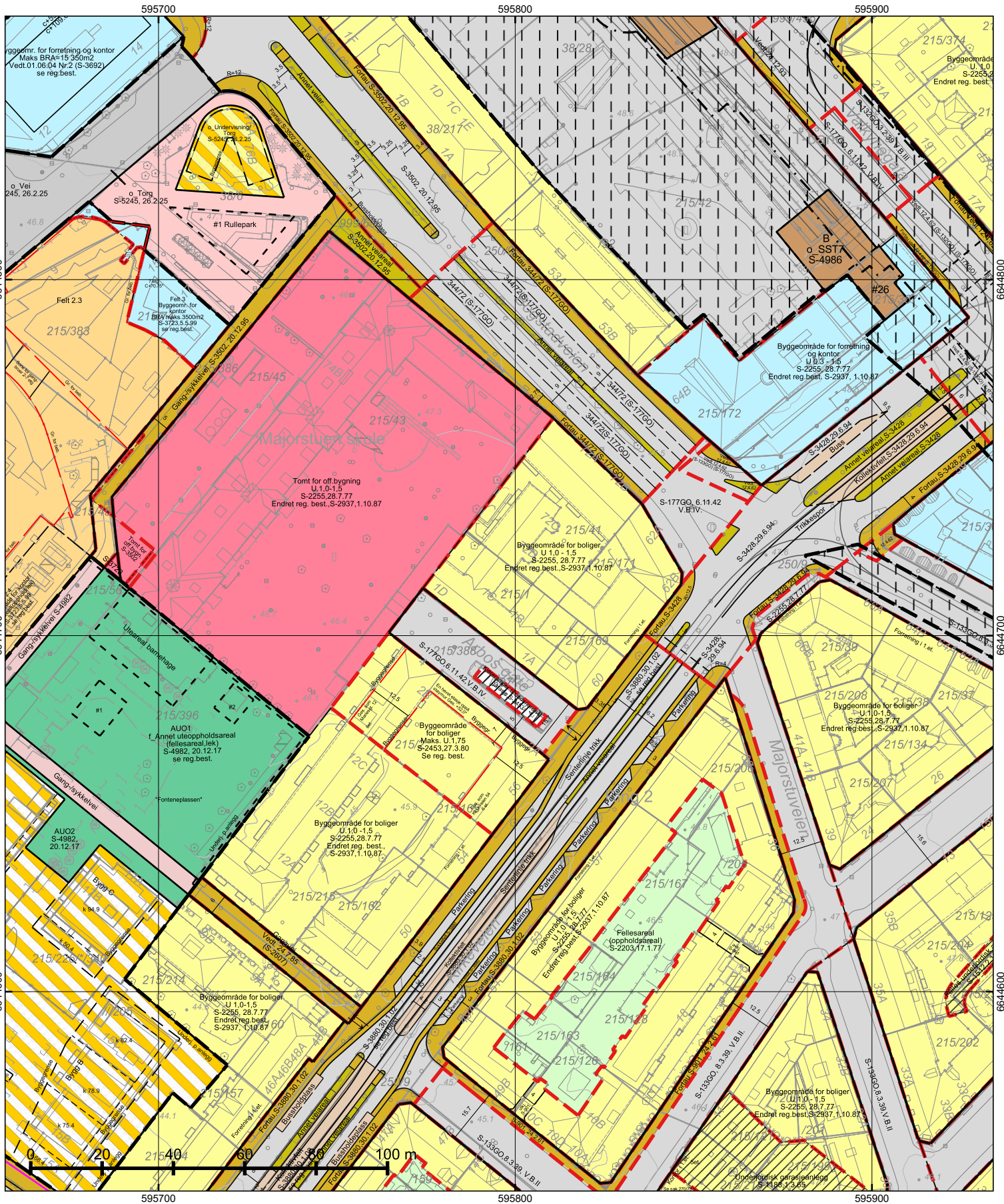
11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenende forhold bør først rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Vær for eksempel oppmerksom på at gjenstander som blokkerer fellesareal vil bli fjernet mot fakturering. Utgangs- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

Skader som påføres eierseksjonsborettslagets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige, eksplosive eller giftige væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

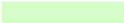
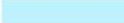
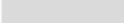
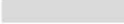
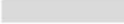
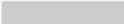
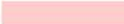
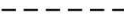


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 13.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
PlottID/Best.nr: 155871/ 86530307 Adresse: Arbos gate 1 Gnr/Bnr: 215/1			Deres ref.: Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	72 - Felles lekeareal		Foreløpig plan
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Plangrense (gammel lov)
	76 - Felles underjordisk anlegg		Plangrense (ny lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		RpRegulertHøyde
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Grense for bebyggelse
	121 - Forretning og kontor		Byggegrense
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Regulert kjørefelt
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	141 - Forr./kontor/offentlig		Byggelinje
	162 - Skole m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Avkjørsel
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1690 - Annet uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		
	2010 - Veg		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270298, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Celena Solli
ARBOS GATE 1A

Dato: 13.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530307
9120677

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 1

Vi viser til bestilling av 20260413 for ARBOS GATE 1A.

GNR. 215 BNR. 1

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.04.1897.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

798 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

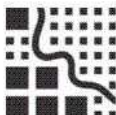
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

02 180

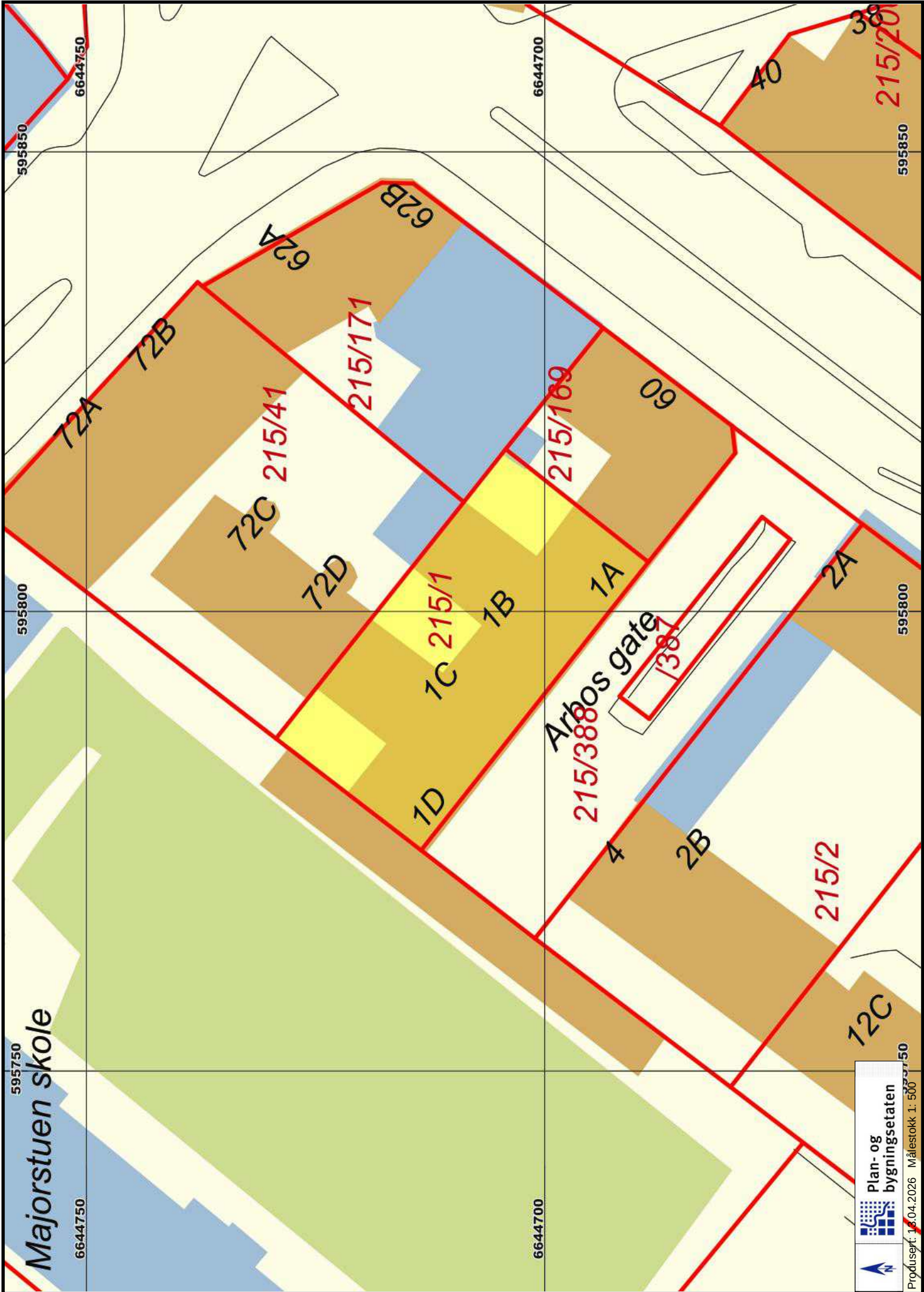
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

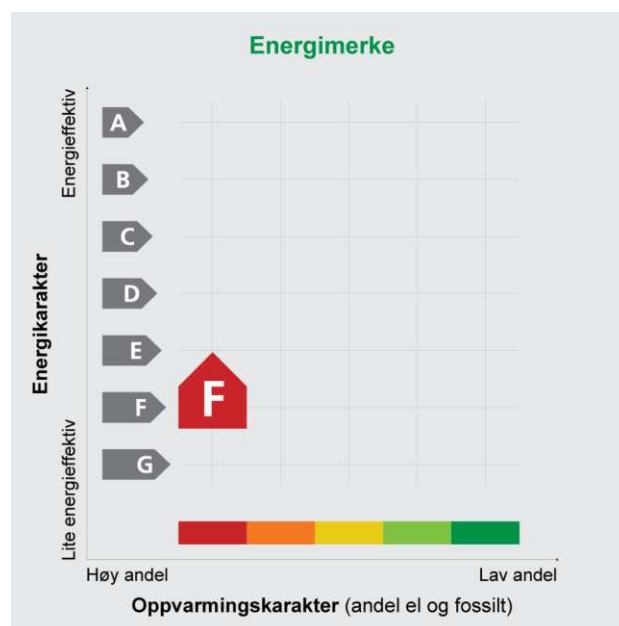


Majorstuen skole

Arbos gate
215/388

Adresse	Arbos gate 1 A
Postnr	0368
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80519990
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2019-1017912
Dato	08.06.2019

Innmeldt av Camilla Wold Pape



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1897

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 27

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arbos gate 1 A

Postnr/Sted: 0368 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0203

Dato: 08.06.2019 23:23:53

Energimerkenummer: A2019-1017912

Ansvarlig for energiattesten: ARBOSGATE 1 BORETTSLAGET

Energimerking er utført av: Camilla Wold Pape

Gnr: 215

Bnr: 1

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 80519990

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Arbos gate 1A

Nabolaget Colosseum - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.)	4 min	🚶
658 elever, 43 klasser	0.3 km	
Marienlyst skole (1-10 kl.)	14 min	🚶
971 elever, 65 klasser	1.1 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.)	15 min	🚶
789 elever, 43 klasser	1.2 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)	15 min	🚶
408 elever, 30 klasser	1.2 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.)	16 min	🚶
416 elever, 25 klasser	1.3 km	
Kristelig gymnasium	15 min	🚶
450 elever, 15 klasser	1.2 km	
Akademiet videregående skole Oslo	17 min	🚶
450 elever	1.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Majorstuen	2 min	🚶
Linje 28	0.1 km	
🚶 Majorstuen i Majorstukrysset	2 min	🚶
Linje 11	0.2 km	
🚶 Majorstuen	4 min	🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.3 km	
🚶 Skøyen stasjon	5 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer	2.6 km	
🚶 Oslo S	12 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	6 km	

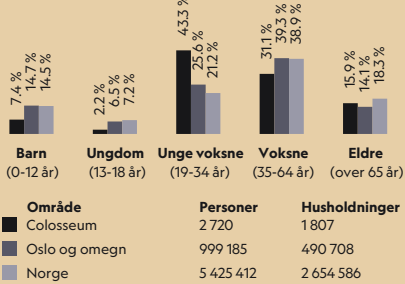
BARNEHAGER

Julius barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
48 barn	0.3 km	
Frogner barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
66 barn	0.5 km	
Stallen barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
29 barn	0.6 km	

DAGLIGVARE

Joker Arbosgate	1 min	🚶
Rema 1000 Majorstua	3 min	🚶

ALDERSFORDELING



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 52/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

SPORT

Majorstua skole	3 min	🚶
Frognerparken Tennisanlegg	5 min	🚶
Artesia Trening	2 min	🚶
SATS Colosseum	3 min	🚶

«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

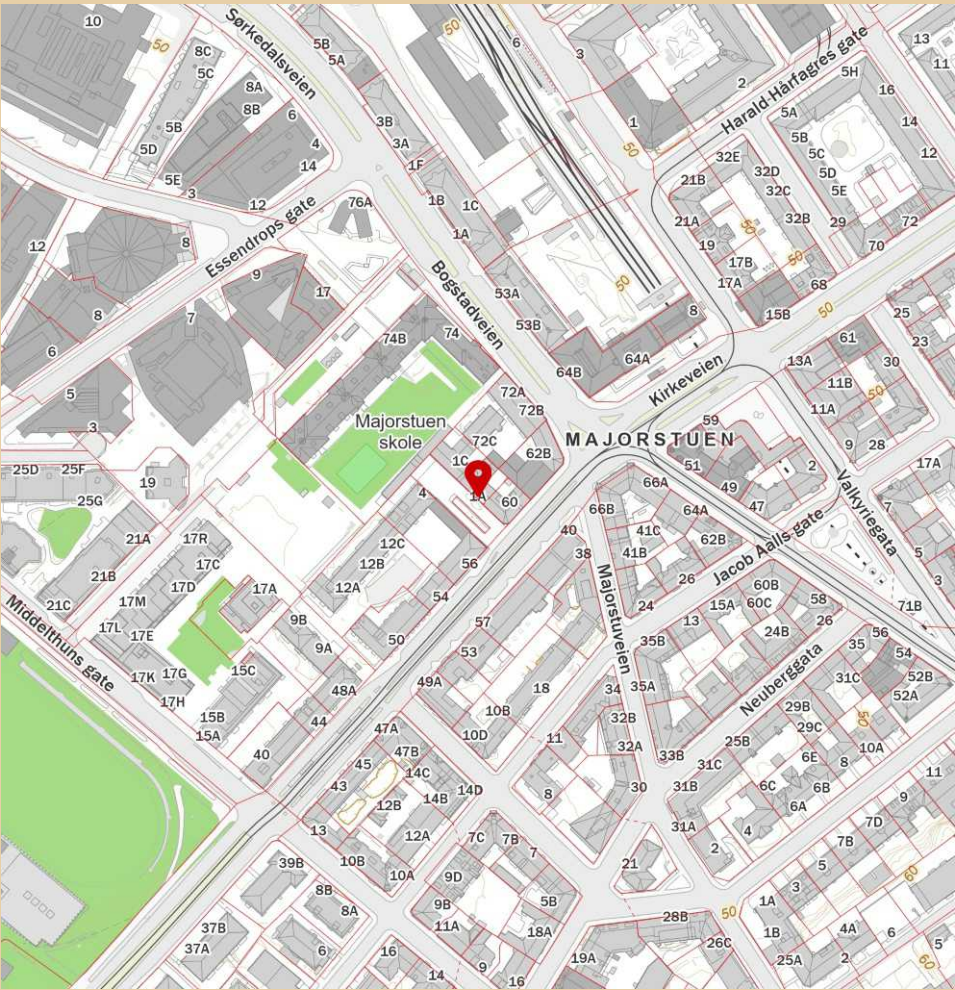
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 93/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Arbos gate 1A, 0368 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 1, andelsnr. 5 i BORETTSLAGET ARBOSGATE 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

330260018

Meglerforetak:

Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler:

Louise Cathrine Ilebekk Laheld

Telefon / Mobil:

22 65 30 00 / 980 39 582

E-post:

louise.laheld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-